



**Universitat Autònoma  
de Barcelona**

## **Facultat de Ciències Polítiques i Sociologia**

### **Treball de Fi de Grau**

**Títol:** L'ocupació i la crisi de l'habitatge: El cas de Terrassa, una perspectiva des de la segona corona metropolitana.

**Autors:** Aroa Sánchez Montalvo i Alex Griñón Caballero.

**Tutor:** Ismael Blanco Fillola.

Data: 02/06/2020.

Grau en: Ciència Política i Gestió Pública.

## **Índex:**

1. Introducció.....	Pàgina 3
2. Context.....	Pàgina 4
2.1 Característiques del sistema d'habitatge a l'Estat Espanyol.....	Pàgina 4
2.2 La bombolla immobiliària i l'esclat de la crisi.....	Pàgina 6
2.3 Tipologia de polítiques públiques d'habitatge dels governs locals.....	Pàgina 7
2.4 Habitatge com a dret i exclusió residencial.....	Pàgina 8
2.5 L'ocupació amb C com a resposta a la crisi de l'habitatge.....	Pàgina 8
3. La crisi de l'habitatge a la ciutat de Terrassa.....	Pàgina 10
4. Resposta institucional a la crisi d'habitatge.....	Pàgina 14
4.1 Pla local d'habitatge de terrassa 2019-2025.....	Pàgina 15
4.2 Programa de mobilització d'habitatges buits.....	Pàgina 18
4.3 El Decret llei 17/2019 i la seva importància.....	Pàgina 18
5. L'ocupació a Terrassa com a resposta ciutadana.....	Pàgina 20
6. Agenda de Recerca.....	Pàgina 21
7. Referències.....	Pàgina 24

## **1.Introducció.**

L'estructura socioeconòmica existent a una societat es plasma al territori a causa de la mercantilització del sòl i l'habitatge. Aquests mercats tenen una especificitat important: operen de forma interconnectada, així com són mercats amb un accés molt imperfecte i amb un alt nivell especulatiu. Alhora, les rendes del sòl i els preus immobiliaris sorgits d'aquestes especificitats són els elements que generen una distribució dels usos i d'assignació entre els diversos grups socials. Aquesta distribució desigual genera segregació espacial centre-perifèria i exclou a les rendes més baixes de l'accés a l'habitatge (Brugué i Gomà, 1998).

Les polítiques públiques d'habitatge són, per tant, imprescindibles per reduir els efectes de la mercantilització del sòl i l'habitatge: segregació, inequitat i exclusió. Les polítiques d'habitatge estan molt vinculades a la quotidianitat i són justament aquest tipus de qüestions polítiques les que tendeixen a ser menys efectives quan són abordades des de l'àmbit estatal [Barber (citada per Blanco, Gomà i Subirats, 2018)]. Cal destacar que avui dia el govern local compta amb grans limitacions, tant en terme de recursos com de competències (Arenilla, 2014). Malgrat aquestes restriccions, pensem que compta amb un gran potencial que pot permetre realitzar anàlisis més acurats de les problemàtiques i necessitats concretes de la ciutadania i per tant, facilitar l'elaboració de polítiques més efectives gràcies al poder de la proximitat. És per aquesta raó, que hem decidit focalitzar l'estudi de la crisi de l'habitatge en l'àmbit municipal.

A conseqüència de la crisi socioeconòmica i sanitària que estem patint arran de l'expansió de la Covid-19, la normalitat existent fins al seu inici ha desaparegut. Aquest succés ens ha impossibilitat continuar amb l'orientació del treball que vam plantejar inicialment. Volíem centrar el nostre estudi en "l'ocupació amb C", és a dir, per motius de necessitat. El principal interès era l'anàlisi d'aquest fenomen des d'una perspectiva micro. Aquesta ens permetria conèixer la diversitat de realitats entorn del fenomen de l'ocupació per causes de necessitat (causes, perfil de les persones afectades, relació amb el veïnat, efectivitat de les mesures preses pel consistori municipal) i per tant, les necessitats concretes i diverses

que se'n deriven. La crisi està afectant especialment l'àmbit de l'habitatge i per aquesta raó, tant els moviments en defensa de l'habitatge com les oficines d'habitatge municipal s'estan veient amb una sobrecàrrega de feina molt important. Aquest succés, de la mà de l'estat d'alarma i de confinament, ha impossibilitat la realització del treball de camp que va plantejar-se des de l'inici.

Tenint en compte aquesta premissa, hem decidit replantejar el treball de la següent manera. Abordarem l'estudi de la crisi de l'habitatge a la ciutat de Terrassa; la seva magnitud i com ha afectat la ciutadania. Alhora, analitzarem el conjunt de propostes desenvolupades pel consistori municipal per fer-hi front i elaborarem una agenda de recerca de cara a un futur estudi sobre el fenomen de l'ocupació a la ciutat des d'una perspectiva micro. Farem especial èmfasi en la importància d'aquesta perspectiva per a la creació de polítiques d'habitatge efectives; que donin resposta a les necessitats provinents de les realitats concretes a les quals la ciutadania ha de fer front. Així com plantejarem un conjunt d'hipòtesis a partir del treball realitzat, previ a l'inici de l'estat d'alarma, amb la finalitat de validar-les o refutar-les durant el desenvolupament d'aquest futur estudi.

## **2. Context.**

Al següent apartat contextualitzarem la problemàtica de l'habitatge al nostre país, a partir de la literatura acadèmica existent.

### **2.1 Característiques del sistema d'habitatge a l'Estat Espanyol.**

Les intervencions públiques desenvolupades a Espanya rere la postguerra i l'Estat de Benestar desenvolupat arran de l'arribada de la democràcia, han tendit a ser definits per la literatura com a Tradicionalistes o Familiaristes. Aquestes es caracteritzen per l'atribució d'un pes molt important a la família i al mercat en termes de responsabilitat en la provisió de benestar. L'àmbit de les polítiques d'habitatge ha sigut un dels més influenciats per aquest model, el que ha generat poca intervenció (Pareja i Sánchez, 2011).

El sistema d'habitatge espanyol s'ha caracteritzat per conceptualitzar de forma diferent a la resta de països europeus el terme "habitatge social". En aquests països l'habitatge s'ha tendit a considerar com a dret universal, mentre que als països del sud d'Europa ha sigut un element residual. Un bon exemple és la inexistència d'un parc social d'habitatge tal com s'entén a Europa; parc d'habitatge de lloguer amb preus controlats i gestionat per entitats públiques o privades. Per contra, el que trobem al nostre país són habitatges protegits o concertats. El problema d'aquest habitatge social és que es destinava a la venda, en comptes de al lloguer. Això implicava una pèrdua de la capacitat de control dels preus del lloguer i que no existís un parc d'habitatge permanent que permetés donar una resposta immediata a les persones amb problemes d'accés (Pareja et al, 2015). Aquesta característica és una constant al sistema espanyol, que s'ha acabat traduint en el fet que avui dia comptem únicament amb un 2% de parc d'habitatge social (Obra Social, 2018).

Aquesta residualitat de les polítiques d'habitatge és una conseqüència directa d'un dels elements centrals i definidors del sistema espanyol. Estem parlant de la "societat de propietaris". Durant el franquisme, va promoure's la creació d'una societat de propietaris amb la finalitat d'aconseguir reduir la inestabilitat política que podria haver-se traduït en la generació de moviments en contra del règim, així com per facilitar la promoció social; que permetés la creació d'una xarxa de seguretat, etc. Aquest impuls va generar-se mitjançant la creació d'habitatges protegits o concertats, però també via la concessió d'ajudes destinades als promotors, amb la finalitat de fer més accessible la compra d'habitatge (García, 2017).

El gran biaix de la política d'habitatge en la promoció de la propietat s'ha traduït en la limitació del desenvolupament d'un sector del lloguer fort i assequible. Aquesta limitació va ser encara més greu fins a 1985, on imperava una regulació molt estricta del sector que es caracteritzava per la congelació dels lloguers i arrendaments a llarg termini (Pareja et al, 2015).

Per últim, el sistema espanyol es caracteritza per la sobreproducció d'habitatge. Aquesta és conseqüència d'una estratègia de planificació iniciada entre els anys 60 i 70, que buscava situar al centre del motor econòmic l'àmbit productiu de la construcció amb la finalitat d'augmentar el creixement econòmic. Va suposar l'abolició d'un ordenament racional del territori, ja que aquest s'observava com

a element que cohartava el creixement. Varen desenvolupar-se un conjunt de polítiques dirigides a l'oferta, de desregulació del sòl, de millores en l'abastament de productes per a la construcció, etc. que van afavorir un gran increment de la producció d'habitatge (Díaz i Parreño, 2006; Górgolas, 2006). Aquesta estratègia d'utilització de les polítiques d'habitatge com a mecanisme de creixement ha estat present al nostre país fins avui dia, on la importància del sector immobiliari, en el conjunt de l'economia espanyola, és molt més elevada que en països com Alemanya o Itàlia (García-Montalvo, 2007).

## **2.2 La bombolla immobiliària i l'esclat de la crisi.**

Entre 1998 i 2005 el preu de l'habitatge va augmentar en un 154% en termes nominals. La bombolla immobiliària va ser conseqüència d'un gran increment de la demanda i de la incapacitat de l'oferta de generar una resposta suficientment ràpida i gran, en termes quantitius, per evitar l'elevada pujada de preus. L'administració va jugar un gran paper en la seva creació, ja que no va intervenir a conseqüència del creixement econòmic que generava aquesta situació. En consonància, es va produir un gran increment dels llocs de treball, impulsant l'arribada de persones migrades i l'augment de la capacitat adquisitiva que es traduïa en l'augment del consum (Bernardos, 2009).

Aquest creixement va produir-se gràcies a les avantatjoses condicions de finançament a causa de l'entrada del país a la Unió Europea (UE). Alhora, l'oferta també va estimular-se mitjançant la reforma de la Llei del Sòl de 1998; que convertia tot el sòl en potencialment urbanitzable (García, 2017). Aquest fenomen va generar un ràpid augment del preu de sòl, que va traduir-se en un àmbit de gran especulació. Per contra, l'habitatge de protecció oficial no va experimentar el mateix augment de la seva oferta, sinó que la seva presència fou escassa. Va ser degut a una ínfima rendibilitat en comparació a la generació d'habitatge dins del mercat i a conseqüència de la reduïda disponibilitat de sòl públic, ja que molts municipis van preferir vendre'l.

La crisi espanyola va produir-se per diversos factors. D'una banda, a conseqüència d'un model econòmic de creixement molt centrat en l'àmbit de la construcció. Aquest model era insostenible en el temps i no era capaç de mantenir les taxes d'ocupació existents a mitjà termini. Alhora, la crisi financera dels Estats

Units va traduir-se en grans dificultats per accedir a crèdit estranger per part dels bancs. Això va generar una manca de liquiditat que va impactar al país en forma de restriccions en la concessió de crèdit (Bernardos, 2009).

Aquesta gran dificultat va produir una reducció de la inversió i el consum. Això va traduir-se en l'augment de la desocupació, la reducció de la demanda d'habitatge i l'aparició d'una gran quantitat d'estoc immobiliari. Alhora, la progressiva caiguda dels preus de l'habitatge ha generat que la major part de la població hagi hagut de fer front a greus problemes d'endeutament; assumits durant la bombolla immobiliària, que han anat acompanyats del decreixement del valor patrimonial. A més, l'estancament de les rendes del treball o la situació generalitzada de desocupació no han fet més que agreujar la situació. Aquest conjunt de fenòmens han generat situacions de gran patiment que s'han acabat traduïnt, en molts casos, en famílies desnonades de les seves llars (Rodríguez i López, 2011).

### **2.3 Tipologia de polítiques públiques d'habitatge dels governs locals.**

Centrant-nos en l'àmbit local, els valors centrals que han donat lloc al conjunt de polítiques urbanes actualment desenvolupades han sigut les següents: necessitat del predomini de les decisions col·lectives com a mecanisme de regulació espacial i necessitat del fet que el territori sigui un escenari de diàleg entre l'eficiència econòmica, l'equitat i la redistribució social. Arran d'aquests valors, s'han creat un conjunt de polítiques que poden dividir-se en tres blocs diferenciats:

- **Polítiques urbanes d'eficiència:** els objectius són aconseguir la descentralització territorial, mitjançant la creació de nous espais terciaris avançats i de zones logístiques, de planejament i creació de sòls industrials i comercials per diversificar les bases econòmiques dels municipis i per últim, generar infraestructures viàries que no generin segregació poblacional.
- **Polítiques urbanes d'equitat:** s'encarreguen principalment de municipalitzar sòl amb la finalitat d'incidir sobre els preus del mercat i reduir les actituds especulatives. També s'orienten a garantir la universalitat de l'accés a l'habitatge, mitjançant diverses estratègies: la creació de

promocions d'habitatge públic, programes de rehabilitació i iniciatives per diversificar el règim d'ocupació.

- **Polítiques urbanes de redistribució:** hi trobem programes d'habitatge específics per a persones en risc d'exclusió social, subsidis al mercat de lloguer i polítiques d'actuació integral a barris perifèrics. (Brugué et al, 1998).

## **2.4 Habitatge com a dret i exclusió residencial.**

L'habitatge tot i ser un dret garantit a l'article 47 de la Constitució Espanyola i un dels pilars del benestar i l'autonomia dels individus en una societat, no ha sigut interpretat com una obligació per part dels poders públics. L'habitatge és un dels elements claus i necessaris perquè un individu pugui integrar-se en la societat. Quan no es donen els requisits mínims respecte a l'accés de l'habitatge o la seva habitabilitat, es pot produir una situació d'exclusió residencial. L'exclusió residencial és un fenomen que es dona quan no es compleix : l'accessibilitat, l'adequació, l'habitabilitat i l'estabilitat. L'accessibilitat és un dels factors més importants, ja que segons els requisits exigits pel sistema de provisió residencial, siguin públics o privats, marcaran les dificultats per poder accedir i garantir aquest dret (Hernández, 2013).

L'exclusió residencial està relacionada amb l'exclusió social, ja que l'habitatge és una de les set dimensions que s'analitzen dintre de l'exclusió social conjuntament amb: el treball, els ingressos, l'educació, la salut, la participació i relacions sociofamiliars. L'exclusió social substitueix el concepte de pobresa a Europa, ja que aquest va més enllà i contempla un anàlisi multidimensional (Hernández, 2013).

## **2.5 L'ocupació amb C com a resposta a la crisi de l'habitatge.**

L'Ocupació amb C és un fenomen que es basa en l'ocupació d'habitatges per part d'individus per necessitats de subsistència, desmarcant-se de l'ocupació amb K, la qual té un caràcter més polític (Hernaiz, s.d.). El moviment okupa sorgeix a Espanya a la dècada dels 80 amb l'ocupació del carrer Amparo i amb les posteriors ocupacions de diferents locals autogestionats coneguts com a Centres



Socials Ocupats tals com: Arregui, Ronda de Atocha o La Casika (Adell, 2007). Aquest moviment de caràcter més polític està més relacionat amb la lluita anticapitalista i els llocs ocupats es converteixen en escoles de pedagogia social i espais assemblearis on es difon la resistència al poder (Adell, 2007).

Per altra part, l'ocupació amb C té una finalitat diferent i es pot definir com l'acció mitjançant la qual, les persones sense habitatges i amb recursos econòmics insuficients, decideixen ocupar de manera il·legal un habitatge per tal de cobrir les seves necessitats vitals (García, 2019). Per tant, podem veure una diferència substancial entre els dos tipus d'ocupació (García, 2019).

També trobem diferències entre el tipus de persones que ocupen habitatges per necessitat i qui ho fa com un acte reivindicatiu, ja que les primeres acostumen a ser persones de classe social mitjana, mitjana-baixa que es troben a l'atur sense ingressos o amb ingressos provinents de subvencions, els quals els hi dificulta accedir a un lloguer social (Hernaiz, s.d.). Normalment acostumen a ocupar habitatges les famílies tradicionals i monoparentals, encara que també hi ha trobem a parelles joves sense fills que han començat a realitzar aquesta pràctica, juntament amb un petit percentatge de persones de la tercera edat que han perdut el seu habitatge a causa dels avals bancaris per a les hipoteques dels seus fills (Hernaiz, s.d.). Per altra banda, els okupes, acostumen a ser persones de classe social mitjana-alta amb un alt nivell cultural, on la majoria estan cursant o tenen estudis universitaris (García, 2019).

L'Ocupació per necessitat es va veure incrementada a Espanya a partir de l'any 2008 amb la crisi econòmica, on moltes famílies afectades per diverses circumstàncies es van quedar sense habitatge (García 2019). Hi trobem diferents efectes que influeixen a les famílies en la seva decisió de realitzar aquest tipus d'ocupació. Hi ha efectes estructurals: com l'absència de polítiques d'habitatge pública o els desnonaments, i efectes conjunturals: com l'existència de menors en la família (Hernaiz, s.d.). Aquest tipus d'ocupacions tenen una naturalesa diferent en funció de si són col·lectives o no. En el cas de les col·lectives, aquestes són realitzades per la Plataforma i reivindiquen la recuperació dels habitatges propietat dels bancs. Per un altre costat, hi trobem les individuals, realitzades per unitats familiars que busquen passar desapercebudes i amb un discurs encaminat a explicar la disconformitat i rebuig a la situació que estan patint, així com a demanda d'obtenció d'un lloguer social (Hernaiz, s.d.). Darrere del

fenomen de l'ocupació per necessitat, també han sortit les màfies o màfies okupes, que busquen lucrarse de les situacions de les famílies i individus amb pocs recursos que necessiten obtenir un habitatge. Molts cops aquestes màfies, a més d'ocupar immobles que després seran llogats o venuts de manera il·legal, també coaccionen als veïns de l'edifici mitjançant pràctiques delictives com la venda de drogues o amenaces i d'aquesta manera aconseguixen que abandonin l'edifici amb l'objectiu d'ocupar els seus habitatges (García, 2019).

### **3. La crisi de l'habitatge a la ciutat de Terrassa.**

La ciutat de Terrassa es caracteritza per patir una greu crisi de l'habitatge. D'una banda hi trobem reflectida una de les característiques principals del model d'habitatge de l'estat espanyol: el règim de tinença majoritari és la propietat (82,26%) en contraposició al lloguer (13,46%). La problemàtica es concreta en el fet que gairebé 3 de cada 10 llars de la ciutat; el 44,07%, es troben en una situació de propietat pendent de pagament. La situació econòmica esdevinguda arrel de la crisi del 2007 ha generat l'augment dels casos de sobreendeutament hipotecari, de re-negociació del crèdit i en molts casos de desnonaments. Aquests no només estan afectant famílies amb hipoteques, sinó també a les llars de lloguer (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

Alhora, és la segona ciutat catalana amb major quantitat de pisos buits propietat de bancs o entitats financeres, on s'inclouen immobiliàries, societats vinculades a bancs i fons d'inversió (Obra Social Barcelona, 2018). De les 93.988 unitats de parc d'habitatge amb les que comptava el municipi el desembre de 2017, entre 13.000 i 15.000 eren habitatges buits. En relació amb la mitjana, tant de la província de Barcelona com de la comarca del Vallès Occidental, la ciutat es situa cinc punts percentuals per sobre en matèria de parc vacant (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

**Taula 1. Parc d'habitatge segons ús.**

	<i>Principals</i>	<i>Buits</i>	<i>Habitatges Totals</i>	<i>% Buits</i>
<i>Terrassa 2001</i>	63.058	13.760	78.873	17,45%
<i>Terrassa 2011</i>	83.249	15.908	101.701	15,64%
<i>Vallès Occidental 2011</i>	337.589	43.929	394.666	11,13%
<i>Barcelona 2011</i>	2.168.607	283.155	2.603.097	10,88%

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

**Font:** *Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.*

El Pla d'habitatge de Terrassa (2019-25) calcula que el mercat de lloguer exclou al 55% de la població terrassenca, mentre que l'habitatge en propietat plurifamiliar de segona mà només exclou al 33% de la població. Alhora, en l'àmbit de l'habitatge protegit; fora del mercat, tant l'opció de la compra com la del lloguer general exclouen a un 25% de la població<sup>1</sup>. D'una banda és degut al fet que no es té en consideració que l'accés a compra d'habitatge implica un estalvi/inversió prèvia. Aquest estalvi no acostuma a poder ser assumit per part de persones migrades i joves, col·lectius que precisament compten amb unes rendes més baixes i que per tant, tenen grans dificultats per estalviar. Malgrat que l'habitatge protegit és el que pot garantir una major cobertura, encara que insuficient, el parc d'habitatge públic actual a Terrassa és només del 10,40%.

**Taula 2. Població exclosa segons segments d'habitatge any 2018.**

	<i>Preu mitjà</i>	<i>Preu m2</i>	<i>Ingressos mensuals necessaris (&lt;30%)</i>	<i>% Població exclosa</i>
<i>Habitatge en propietat 2ª mà preu de mercat</i>	119.000Eu.	1.700Eu.	1.466Eu.	33%
<i>Lloguer preu de mercat</i>	675Eu.	10Eu.	2.250Eu.	55%
<i>Lloguer habitatge protegit règim general</i>	382Eu.	5Eu.	1.274Eu.	25%
<i>Habitatge protegit compra-venda règim general</i>	101.875Eu.	1.455Eu.	1.455Eu.	25%

<sup>1</sup> Aquests alts nivells d'exclusió segons segments d'habitatge també es repliquen a ciutats com Sabadell; co-capital amb Terrassa de la comarca del Vallès Occidental, tal com pot observar-se al Pla Local de l'Habitatge de Sabadell 2019-2024.

*Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Pla D'Habitatge de Terrassa 2019-2025*

D'aquest anàlisi s'extreuen diverses conclusions. D'una banda, és necessari apostar per la creació d'habitatge protegit en tinença de lloguer al municipi, ja que avui dia és l'única opció que pot facilitar l'accés a un habitatge digne a les persones amb menors rendes i en risc d'exclusió social, ja que no implica la necessitat d'un elevat estalvi per accedir-hi. També és indispensable establir mesures per garantir l'assequibilitat de l'habitatge protegit en règim de lloguer al 25% de persones que avui dia queden excloses. Malgrat tot, des del 2007 només s'han creat un total de 1604 habitatges protegits; sense poder diferenciar entre tinença de lloguer i propietat (Departament d'Habitatge, 2020). Aquesta és una quantitat insuficient, si tenim en compte que el nombre de sol·licitants d'habitatge protegit és actualment de 4.611 persones (Ajuntament de Terrassa, 2019a). És necessari destacar que no s'ha desenvolupat cap nova construcció des de l'any 2013 i que per tant, la resposta institucional no és suficient per atendre les necessitats existents. Alhora, el manteniment de la titularitat de l'habitatge en mans del sector públic pot arribar a permetre el seu ús com a mecanisme de control dels preus de lloguer en el mercat, sempre que s'aconsegueixi que el parc públic d'habitatge augmenti en la seva totalitat.

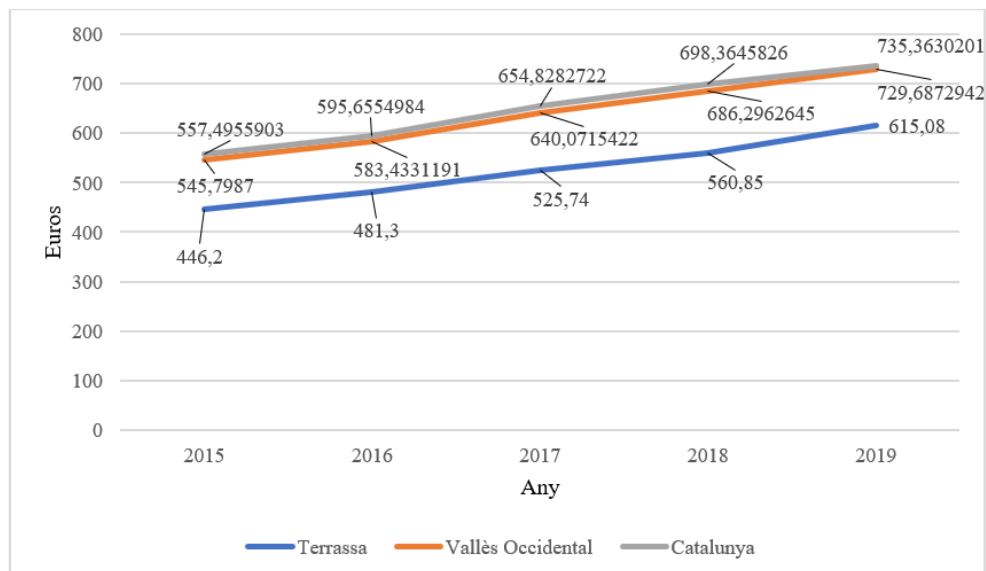
Enllaçant amb el que acabem d'esmenar i tal com menciona Manuel Fuster<sup>2</sup>, l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2007 i les seves conseqüències en termes de sobreendeutament hipotecari i desnonaments varen caracteritzar l'inici de la crisi de l'habitatge a Terrassa. Malgrat tot, a partir del 2015 i fins avui dia, la problemàtica central que dona continuïtat a la crisi de l'habitatge és el desequilibri entre demanda i oferta de lloguer. Al voltant del 93% de l'oferta és en règim de compra mentre que només el 7% són habitatges de lloguer; amb zones amb menys de 15 habitatges en oferta (Ajuntament de Terrassa, 2019b). Per tant, la ciutat compta amb un mercat de lloguer molt reduït que no té capacitat per donar resposta a la demanda existent d'aquest tipus de règim. En conseqüència, es dificulta l'accés a l'habitatge a causa de l'alçada de preus (Fuster, comunicació personal, 17 de febrer de 2020). Ens trobem amb discrepàncies respecte a l'evolució dels preus del lloguer. Per una banda, observem les dades

---

<sup>2</sup> Manuel Fuster és el cap del Servei de polítiques socials d'habitatge dintre de l'àrea de drets socials i serveis a les persones de l'ajuntament de Terrassa.

procedents de la Secretaria d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (Gràfica 1), basades en el registre de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl. Aquestes dades situen la renda mitjana contractual de la ciutat el 2019 en 615,08€/mes. Això implica una pujada dels preus de lloguer en un 8,8% respecte a l'any 2018. Alhora, és una pujada per sobre del creixement anual de la renda mitjana contractual a la resta de Catalunya (5,04%). Malgrat tot, la ciutat es trobaria relativament autocontinguda en relació amb els valors del conjunt del Vallès Occidental, on els preus de lloguer són un 15,71% més elevats que a Terrassa [Incasòl (Citat pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, s.d.)].

**Gràfica 1. Evolució preu mitjà de lloguer en Euros.**

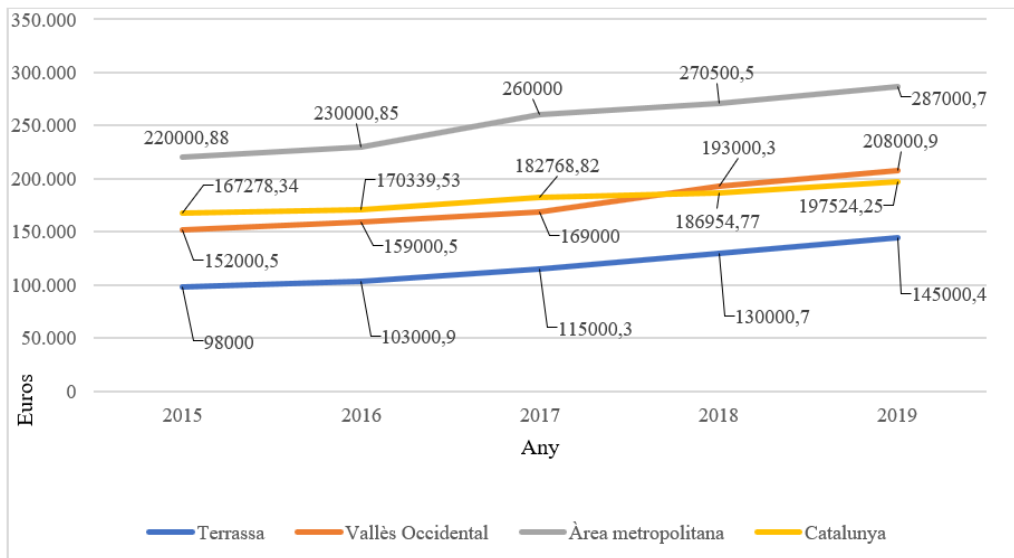


**Font:** Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL (citada pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge).

Alhora, el mateix Ajuntament de Terrassa actualitza les dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge a partir de l'explotació de la informació apareguda en diferents portals immobiliaris de la ciutat i l'any 2019 situava el preu mitjà del lloguer en 750 Eu., un preu relativament superior al proporcionat per la Generalitat (Ajuntament de Terrassa, 2019a). Malgrat les discrepàncies, les dades permeten apreciar un augment important dels preus del lloguer en els darrers anys.

Per últim, cal destacar que el preu de venda d'habitatge sembla seguir la mateixa direcció (Gràfica 2). El mercat sembla relativament autocontingut respecte a la situació de l'àrea metropolitana, ja que aquesta es troba de mitjana amb uns preus de venda un 49,5% superiors als de Terrassa. Alhora, els preus en el conjunt de la comarca del Vallès Occidental també el superen en un 30,2%. L'autocontenció dels preus es dilueix quan l'accent es situa en la progressió que els preus han seguit en els darrers anys. Terrassa és el primer àmbit on el preu mitjà de venda ha crescut més respecte a l'any 2018, fent-ho en un 10,35%. Seguidament hi trobem el conjunt del Vallès Occidental on el preu ha augmentat en un 7,22% [Incasòl (Citat pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, s.f.)].

**Gràfica 2. Evolució preu mitjà venda en Euros.**



*Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.*

#### **4. Resposta institucional a la crisi d'habitatge.**

En aquest apartat, parlarem sobre les diferents actuacions que es porten a terme des de les institucions d'àmbit local per donar resposta a la crisi de l'habitatge, enfocant-nos sobretot en les mesures dirigides a l'ocupació.

#### **4.1 Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025.**

El Pla local d'habitatge de terrassa 2019-2025, s'estructura en diversos punts que ens proporcionen informació rellevant sobre l'estructura residencial i la situació de l'habitatge al municipi. A més a més, ens exposa totes les mesures que s'estan desenvolupant des de l'àmbit institucional per donar solució a la crisi.

Des de l'Ajuntament de Terrassa es treballa principalment des de l'àrea de Drets Socials i Servei a les Persones on hi trobem:

- El Servei de Polítiques Socials d'Habitatge.
- Els Serveis Socials.
- La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa.

Els objectius del Pla Local d'Habitatge 2019-2025, especificats a la pàgina 131 del document, són:

- Garantir el dret a l'habitatge, assegurant l'accés i la permanència.
- Planificar el model territorial d'habitatge
- Millorar l'estat del parc d'habitatges i de les persones que hi resideixen.
- Dotar de recursos humans i econòmics les polítiques d'habitatge.
- Impulsar l'habitatge com a eina d'inclusió, sostenibilitat i resiliència.

Per dur a terme aquests objectius es segueixen 6 camps d'actuació: Plantejament i gestió urbanística; Gestió Patrimoni Municipal; Promoció; Millora de l'estat del parc d'habitatges; Accés i ús adequat de l'habitatge i per últim, Recursos i coneixement (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

Com a resposta per part de les institucions a la problemàtica exposada en aquest treball, volem destacar les actuacions que es porten a terme des del camp d'Accés i ús adequat de l'habitatge. Hi trobem diverses propostes que pretenen solucionar: la demanda d'habitatge, la regularització de les persones que es troben en una situació d'ocupació per necessitats i persones en risc de desnonaments:

**Taula 3. Actuacions camp d'Accés i ús adequat de l'habitatge.**

<b>Actuacions</b>	
<b>Beneficiari: Persones que volen accedir a un habitatge assequible</b>	
<b>Actuació</b>	<b>Òrgan de Gestió</b>
<i>E1 – Ampliar i difondre la borsa de mediació per al lloguer social i altres formes d'accés a l'habitatge.</i>	Societat Municipal de l'Habitatge
<i>E2 – Estudiar els criteris d'accés als programes D'Habitatge de Protecció oficial i al reglament de la mesa d'emergència.</i>	Societat Municipal d'Habitatge i Servei d'Habitatge Social
<i>E4 – Sancions als grans tenidors i entitats financeres per tal de disposar dels seus habitatges per al lloguer social.</i>	Servei d'urbanisme i Servei d'Habitatge Social
<i>E5 – Expropiació temporal de l'usdefruit de grans tenidors per a forçar l'execució de les obres de rehabilitació.</i>	Servei d'urbanisme i Servei d'Habitatge Social
<i>E6 – Estudi d'expropiació definitiva en determinats àmbits estratègics.</i>	Servei d'urbanisme i Servei d'Habitatge Social
<i>E12 – Estudi de models per a la regulació del preu del lloguer.</i>	Societat Municipal de l'habitatge
<b>Beneficiari: Persones que estan ocupant per necessitat</b>	
<b>Actuació</b>	<b>Òrgan de Gestió</b>
<i>E7 – Estudi i definició d'un protocol d'actuació i resposta per a les ocupacions irregulars.</i>	Gestió transversal liderada pel Servei d'Habitatge Social
<i>E8 – Acords amb entitats financeres per regularitzar la situació de les persones residents en blocs ocupats i oferir-los un lloguer social.</i>	Servei d'Habitatge Social
<b>Beneficiari: Persones en risc de desnonaments</b>	



<b>Actuació</b>	<b>Òrgan de Gestió</b>
<i>E9 – Treballar amb els jutjats per aturar els desnonaments, vetllant expressament pels oberts i exprés.</i>	Servei d'habitatge Social

*Font: Elaboració pròpia a partir del Pla local d'habitatge 2019-2025.*

Com podem observar, per donar resposta al fenomen de l'ocupació, des de l'Ajuntament trobem les actuacions E7 i E8. Aquestes actuacions, per un costat, es basen en la realització d'un estudi (E7) que permeti quantificar el número d'ocupacions, el tipus de titularitat de l'immoble i les característiques socioeconòmiques de les persones ocupes. Amb aquest estudi es pretén poder donar atenció social a les famílies ocupes i fer accions de mediació en la convivència veïnal, entre altres, amb l'objectiu principal de prevenir l'ocupació per necessitats i regularitzar aquesta situació o si no, aconseguir un re·allotjament digne quan hi hagi una vulnerabilitat social dels ocupants (Ajuntament de Terrassa, 2019a). Per altra banda, l'actuació E8 proposa un conjunt de mesures per tal de poder arribar a un acord entre l'Ajuntament i els grans tenidors, amb la finalitat de regularitzar la situació de les persones ocupant de manera il·legal mitjançant un lloguer social. L'objectiu és garantir el compliment de la funció social de la propietat i la regularització de les famílies que es troben en aquesta situació (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

Per altra banda, trobem més mesures destinades a l'accés de l'habitatge, les quals es basen principalment a sancionar i regularitzar els habitatges buits dels grans tenidors i entitats financeres, per tal d'aconseguir que les famílies en risc d'exclusió puguin gaudir del dret de l'habitatge mitjançant un lloguer social o assequible. Encara que també hi ha mesures més ambicioses com l'expropiació temporal (E5) o definitiva (E6) dels habitatges buits dels grans tenidors i entitat financeres amb l'objectiu d'oferir habitatges de lloguer a un preu assequible. Una de les altres mesures és augmentar la borsa de mediació i aconseguir que més propietaris lloguin els seus habitatges a un preu assequible amb incentius com garanties de pagament, subvencions del 50% de l'IBI o ajuts a les obres de rehabilitació (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

## 4.2 Programa de mobilització d'habitatges buits.

L'any 2017 es va aprovar el Programa de mobilització d'habitatges buits impulsat per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa i el Servei de promoció i gestió de l'habitatge públic. L'objectiu és rehabilitar i mantenir el parc d'habitatges del municipi mitjançant una nova cultura col·laborativa alhora que també pretén donar resposta a la demanda d'habitatges aplicant formes alternatives a la propietat (Pla d'acció municipal, 2017). Per aconseguir-ho, des de l'ajuntament es donaran una sèrie d'ajudes per a la rehabilitació per tal que l'habitatge entri dintre de la Borsa de Mediació, destinat al lloguer solidari, per a un mínim de cinc anys. També es proposa una sèrie de models alternatius de tinença d'habitatge. Els propietaris que formalitzin aquests models alternatius tindran ajuts per pagar l'IBI:

**Taula 4. Models alternatius de tinença.**

<b>Nom</b>	<b>Descripció</b>
<i>Cessió d'Ús</i>	Se cedeix l'habitatge a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa durant un període de deu anys. A canvi, la Societat es compromet a la rehabilitació de l'habitatge per posar-lo en un lloguer social. Un cop finalitzat el període, l'habitatge es retorna al propietari en correcte estat de manteniment.
<i>Cohabitatge</i>	La idea és accedir a una llar mitjançant una cooperativa, la qual és propietària de l'edifici i dels habitatges, que cedeix el seu ús durant un temps indeterminat. Normalment l'edifici, té espais comunitaris on els individus hauran de relacionar-se entre ells per reforçar la convivència.
<i>Masoveria Urbana</i>	La Masoveria Urbana consisteix en la “rehabilitació per renda” és a dir, els propietaris cedeixen l'ús de l'habitatge per un temps determinat a canvi que l'usuari realitzi les obres necessàries per a la seva rehabilitació. Per fomentar aquest model alternatiu, Habitatge Terrassa ha creat una borsa de masovers que inclou a totes aquelles persones empadronades a Terrassa amb uns ingressos mínims i coneixements constructius.

*Font: Elaboració pròpia a partir de la informació disponible a la pàgina web d'Habitatge Terrassa.*

## 4.3 El Decret llei 17/2019 i la seva importància.

Tot i ser una mesura que es desenvolupa en l'àmbit autonòmic, el decret llei 17/2019 aprovat el 23 de desembre de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge modifica altres lleis com la 18/2007 o la 04/2016, les quals estan dintre del marc normatiu d'algunes actuacions en el camp d'Accés i ús adequat

de l'habitatge del Pla Local d'habitatge 2019-2025. Amb aquest decret es defineix el concepte de gran tenidor a aquella persona que tingui un mínim de 15 habitatges, a la vegada que inclou a les persones físiques, els fons de capital de risc i els de titulació d'actius. D'aquesta manera, obliga els grans tenidors a oferir un lloguer social a aquelles famílies que acreditin una situació de vulnerabilitat i es trobin en situació d'impagament hipotecari o de lloguer, de venciment del contracte de lloguer o per la situació d'ocupació d'un habitatge de manera il·legal. En aquest darrer cas s'han de complir altres requisits com:

- Ocupació de l'habitatge d'un mínim de sis mesos previs a l'entrada en vigor del Decret.
- Que l'habitatge es trobés en situació anòmla: desocupació injustificada permanent durant dos anys, infrahabitatge, sobreocupació, etc.
- Que els ocupants no hagin rebutjat cap proposta de lloguer social en els dos darrers anys.
- Obtenció d'informe conforme el compliment dels paràmetres d'exclusió social i sobre l'arrelament i convivència al veïnat.

Aquest lloguer social s'ha d'oferir abans d'iniciar processos d'execució hipotecària o de desnonament. En cas contrari, els municipis poden interposar sancions als grans tenidors per quanties d'entre 9.000 i 90.000 Eu. en tractar-se d'una infracció qualificada com a greu (Decret llei 17/2019).

En el cas de Terrassa, Manel Fuster (cap del servei de polítiques socials d'habitatge) es va mostrar optimista amb el decret i afirmava que facilitaria aconseguir un lloguer social per a moltes famílies en situació d'exclusió residencial. Per tant, es presentava com una bona mesura per donar resposta a la crisi d'habitatge.

En canvi, des de la PAH Terrassa s'aprecien discrepàncies. En l'assemblea que vam assistir el dimarts 3 de març, els diferents membres van debatre sobre la seva efectivitat. Per un costat, hi havia posicions més escèptiques que opinaven que els jutjats no es posarien del seu costat tenint en compte les sentències precedents. D'altra banda, gran quantitat de posicions afirmaven que sí que seria efectiva, però que calia mobilitzar-se i fer pressió al consistori perquè sancionés als grans tenidors. Van afirmar que dos mesos després de l'entrada en vigor del Decret 17/2019, s'estaven desenvolupant casos d'incompliment a la

ciutat, malgrat que la plataforma havia realitzat els requeriments pertinents al consistori per a l'inici del procés sancionador, sense rebre cap mena de resposta (PAH, comunicació personal, 3 de març de 2020).

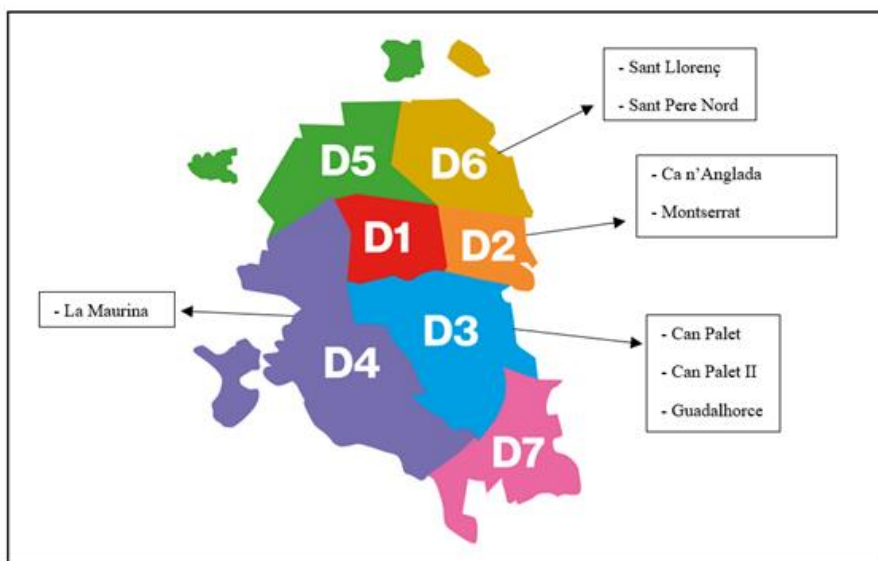
Encara que fa poc temps que el decret va entrar en vigència, és imprescindible que l'ajuntament faci ús d'aquest mecanisme per fer front a la crisi d'habitatge a la ciutat.

## **5. L'ocupació a Terrassa com a resposta ciutadana.**

Davant les mesures insuficients de les institucions per donar una resposta efectiva als centenars de famílies en situació d'execució hipotecària, desnonament o impossibilitat en l'accés a l'habitatge, l'ocupació s'ha articulat com a resposta per part de la societat civil a la problemàtica. Respecte a l'ocupació, s'utilitzen diferents eines per quantificar el fenomen. Per un costat, trobem els informes d'habitatges ocupats, els quals es realitzen a partir dels habitatges ocupats sense acreditar titular. Se'ns han facilitat les següents dades: L'any 2016 hi havia al voltant de 1.206 habitatges ocupats que afectaven a 3.008 persones. El 2017 aquests habitatges ocupats ascendien a 1.401 i els ocupants a 3.459 (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

Aquestes ocupacions es concentren en barris concrets de la ciutat. Si observem el mapa municipal de Terrassa, podem veure quins són aquests barris i els districtes on es troben:

**Gràfica 3. Barris amb majors nivells d'ocupació il·legal d'habitatge**



*Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Pla Local d'Habitatge 2019-2025 i de la imatge proporcionada per la pàgina web de l'Ajuntament de Terrassa.*

Aquests barris on es concentren les ocupacions, també coincideixen amb dos dels principals barris on l'any 2017 es van registrar problemes de sobreocupació. Aquests barris són Ca n'Anglada i Sant Pere Nord (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

Una altra manera de quantificar el nombre d'ocupacions, és comptabilitzar el nombre de casos en què els serveis municipals estan intermediant, els quals corresponen amb entitats financeres i grans tenidors. Aquests es concreten en 976 habitatges i les concentracions més grans es troben en els barris de Ca n'Anglada (Districte 2), Can Palet (Districte 3) i Sant Pere Nord (Districte 6) (Ajuntament de Terrassa, 2019a).

Des del servei de polítiques socials d'habitatge, l'any 2019 es van registrar un total de 825 expedients d'ocupacions (Manuel Fuster, comunicació personal, 17 de febrer de 2020). D'aquestes ocupacions, podem dir que aproximadament al voltant del 90% es realitzen a grans tenidors (fons d'inversió, bancs i immobiliàries) i al voltant del 10% a propietaris particulars quan s'extingeix el contracte de lloguer (Fuster, comunicació personal, 17 de febrer de 2020).

## **6. Agenda de Recerca.**

Inicialment, la idea principal d'aquest treball era la realització d'un estudi de camp per investigar el fenomen de l'ocupació amb C al municipi de Terrassa, però no ha sigut possible a causa de la pandèmia del COVID-19. Davant d'aquesta situació, hem decidit plantejar una agenda de recerca a partir de la informació recollida en el decurs d'aquest treball.

El fet de retardar l'estudi pot tenir avantatges, ja que per exemple el Pla d'Habitatge 2019-2025 tindrà més recorregut i podrem veure si les diferents mesures del Pla estan tenint efectes positius. Si aquest no estigués complint amb els seus objectius, permetria identificar elements que haurien d'ésser modificats amb la finalitat d'adaptar-lo a les necessitats concretes de les persones en situació d'ocupació amb C.

Alhora, es preveu una crisi econòmica en els propers anys a causa del COVID-19. Per aquesta raó, afrontem una perspectiva de futur en l'àmbit de l'habitatge complicada, on les problemàtiques tendiran a agreujar-se encara més.

La recerca que plantegem s'ha de realitzar a nivell micro i des d'una perspectiva qualitativa, ja que el que ens interessa en aquesta investigació és conèixer el fenomen de l'ocupació amb C en primera persona. D'aquesta manera, podrem conèixer el fenomen d'una forma més exhaustiva, que ens permetrà desenvolupar polítiques públiques més efectives. Aquesta investigació ens permetrà conèixer:

- Els motius que porta a les famílies a prendre aquesta decisió davant la impossibilitat d'accedir a un habitatge per les vies legals.
- Les relacions amb les institucions i l'efectivitat de les solucions que aquestes plantegen.
- Els perfils de les persones que es troben en aquesta situació: gènere, ètnia, edat, situació laboral, estat civil, persones a càrrec seu, etc. Aquests elements permetran adaptar les polítiques d'habitatge a les necessitats concretes.
- Les relacions amb la comunitat de veïns/es. Creiem que seria interessant poder conèixer aquestes relacions, veure si són positives o negatives, davant un moviment que sempre ha estat estigmatitzat per la societat. La positivitat d'aquestes relacions seria un element de legitimació de l'ocupació amb C, que podria traduir-se en una major conscienciació social sobre la problemàtica de l'habitatge i la necessitat de desenvolupar polítiques públiques en aquesta matèria.
- Conèixer la relació entre els diferents col·lectius socials existents al municipi amb les persones en situació d'ocupació amb C. El coneixement que els col·lectius poden extreure d'aquesta relació ens pot permetre apropar-nos, encara més, a les realitats d'aquestes famílies.

Un altre punt interessant d'investigació són les ocupacions realitzades per la població jove. Hem pogut observar un conjunt de causes específiques en aquest col·lectiu que seria necessari estudiar amb major profunditat per veure realment a quin gruix de població afecta i si per tant, és una problemàtica

generalitzada. En destaquem principalment dues causes: problemàtiques d'incomoditat, per diverses raons, a les llars familiars i necessitat d'ocupar per poder viure a grans ciutats i accedir a: la universitat, major oferta laboral, majors facilitats de mobilitat, etc. Una de les hipòtesis que hem extret és que aquestes joves no acostumen a acudir a plataformes socials en defensa de l'habitatge, ja que són necessitats que es desvien de les hegemòniques i que tendeixen a ser infravalorades socialment. D'aquesta manera, acostumen a ocupar mitjançant el moviment oKupa. Malgrat tot, en les arrels de l'ocupació trobem principalment la necessitat i no la ideologia (Jove en situació d'ocupació, comunicació personal, 19 de març de 2020).

Respecte al coneixement dels perfils de les persones que es troben en aquesta situació, Manuel Fuster ens va explicar que majoritàriament els perfils eren: persones immigrants del Marroc i Sud Amèrica, famílies monoparentals; on en la majoria de casos és la mare qui es fa càrrec del fill i ocupacions amb una estructura "matriarcal" on àvia, mare i filla ocupaven un habitatge (Manuel Fuster, comunicació personal, 17 de febrer de 2020). Seria interessant confirmar si aquesta és la tendència principal, ja que aquests casos són només dels expedients que es van registrar l'any 2019 des del servei de polítiques d'habitatge i per tant, hi poden haver més perfils dels que no s'hi té coneixement.

Estudiar aquests elements milloraria la realització de mesures en aquesta matèria, ja que es tindria un coneixement més qualitatiu sobre les necessitats de les famílies i les comunitats de veïns.

Finalment, esmenarem els punts clau que s'haurien de seguir per a la realització de l'estudi:

1- Entrevistar a les diferents institucions involucrades en les mesures esmenades en aquest treball per conèixer la seva opinió respecte al fenomen, l'efectivitat de les mesures i si s'estan reformulant.

2- Entrevistar als diferents col·lectius socials en matèria d'habitatge per conèixer la seva opinió respecte al fenomen i preguntar si ens podrien posar en contacte amb persones que estan ocupant. En aquest punt estaria bé poder entrevistar a persones dels diferents districtes esmentats en aquest treball (Gràfica 3), ja que és on es concentra més l'ocupació a la ciutat.

3- Entrevistar a les famílies per conèixer la seva situació, els motius i les relacions amb col·lectius socials, veïns i institucions.

4- Entrevistar la comunitat de veïns d'aquestes famílies, per conèixer les relacions amb les famílies okupes i la seva opinió respecte a la problemàtica.

5- Entrevistar als moviments okupes locals, per veure si hi ha joves que estan ocupant per necessitat dintre del moviment.

6- Realitzar un informe amb tota la informació recollida, estructurada en diferents apartats i amb unes conclusions que serveixin per a la realització de canvis en les polítiques d'habitatge municipals.

## **7. Referències.**

Adell, R. (2007). La vivienda sí preocupa: oCupantes y oKupas. *Libre pensamiento*, N° 54, pp 24-31.

Recuperat de: [https://tiempodeactuar.es/wp-content/uploads/sites/235/La-vivienda-s%C3%AD-preocupa\\_ocupantes-y-okupas-.pdf](https://tiempodeactuar.es/wp-content/uploads/sites/235/La-vivienda-s%C3%AD-preocupa_ocupantes-y-okupas-.pdf)

Ajuntament de Sabadell. (2019). Pla Local d'Habitatge de Sabadell 2019-2024, horitzó 2030. Recuperat

de: <https://seu.sabadell.cat/seuelectronica/d/PLH20192025vol1.pdf>

Ajuntament de Terrassa. (2017). Fitxes Pla d'acció Municipal 2017 Àrea 3. Recuperat de:

[http://governobert.terrassa.cat/transparencia/wp-content/uploads/sites/2/2017/05/Area3\\_Fitxes\\_agrupades\\_def.pdf](http://governobert.terrassa.cat/transparencia/wp-content/uploads/sites/2/2017/05/Area3_Fitxes_agrupades_def.pdf)

Ajuntament de Terrassa. (2020). Plans d'Acció Municipal 2015-2019 / Retiment de Comptes. Recuperat

de: <http://governobert.terrassa.cat/transparencia/plans-daccio-municipal/>

Ajuntament de Terrassa. (2018). Informe de conjuntura de Terrassa 2018. Territori, urbanisme i

habitatge. Recuperat de: <http://xifres.terrassa.cat/mostra.php?go=ZG9jPWljMTgmbnVtPTEz>



Ajuntament de Terrassa. (2019a). Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025. Recuperat de:

[https://docs.terrassa.cat/aoberta/DUN\\_2019\\_25\\_Pla\\_Local\\_Habitatge\\_Terrassa.pdf](https://docs.terrassa.cat/aoberta/DUN_2019_25_Pla_Local_Habitatge_Terrassa.pdf)

Ajuntament de Terrassa. (2019b). Índex de preus de l'habitatge-3r semestre 2019. Recuperat de:

<http://xifres.terrassa.cat/mostra.php?go=ZG9jPWVzdHVkaXMvaW5kZXhwcmVlc2hh%20Yml0YXRnZS8yMDE5XzNyX2luZGV4cHJldXNoYWJpdGF0Z2UucGRm>

Arenilla, M. (2014). El nuevo sistema de competencias locales. Recuperat de:

[https://www.researchgate.net/publication/333262464\\_El\\_nuevo\\_sistema\\_de\\_competencias\\_locales](https://www.researchgate.net/publication/333262464_El_nuevo_sistema_de_competencias_locales)

Barber. Citat per Blanco, Gomà i Subirats. (2018). El nuevo municipalismo: derecho a la ciudad y comunes urbanos. Recuperat de:

<https://www.redalyc.org/jatsRepo/2815/281557789002/281557789002.pdf>

Bernandos, G. (2009). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. Recuperat de:

<http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/53144>

Brugué, Q & Gomà, R. (1998). *Gobiernos locales y políticas públicas. Bienestar social, promoción económica y territorio*. Barcelona, España, Ariel.

Decret llei n° 17, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, Barcelona, Espanya, 23 de desembre de 2019.

Departament d'Habitatge. (2020). Construcció d'habitatges amb protecció social. Recuperat de:

[http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/)

Díaz, R i Parreño, J. (2006). La política económica, la construcción de vivienda y la producción de la ciudad en España (1939-75)». *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias*

- sociales*, [en línia], 2006, Vol. 10. Recuperat de: <https://www.raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/58248>
- Fuster, M. (17 de febrer, 2020). Entrevista mitjançant comunicació personal.
- García, A. (2017). El sistema de vivienda español tras la crisis (2007-2016). Cambios y continuidades de un modelo. Recuperat de: <http://hdl.handle.net/10803/456305>
- García, C. (2019). *La ocupación ilegal de viviendas* (Grado en Derecho). Universidad de Valladolid. Campus de Segovia, Recuperat de: <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/37418>
- García-Montalvo, J. (2007). Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España. Recuperat de: <http://jgmontalvo.com/wp/funcas113.pdf>
- Górgolas, M. (2017). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: “Una amistad peligrosa”. Recuperat de: <http://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/3536>
- Habitatge Terrassa. (2018). *Accedir a un habitatge*. Recuperat de: <https://habitatgeterrassa.cat/ca/accedir-a-un-habitatge-altres-models-habitatge>
- Hernaiz, L. (Sense Data). La ocupación de viviendas, un estudio de caso en el Distrito de Villaverde, Madrid. Recuperat de: <https://fes-sociologia.com/files/congress/12/papers/3815.pdf>
- Hernández, M. (2013). Exclusión Residencial. Dins M. Hernández (coord.), *Vivienda y exclusión residencial* (pp. 109-138). Murcia: Edit.um. Recuperado de: <https://libros.um.es/editum/catalog/view/701/1121/771-1>
- Idescat. (Sense Data). Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Recuperat de: <https://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=30&geo=mun%3A082798&t=201100>
- Incasòl. Citat pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge. (Sense Data). Mercat de lloguer: lloguer per àmbits geogràfics. Recuperat de:

[http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/mercat\\_de\\_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/)

Jove en situació d'ocupació. (19 març de 2020). Entrevista mitjançant comunicació personal.

Obra Social. (2018). Informe sobre Ocupación de vivienda vacía en Cataluña. Recuperat de: [https://obrasocialbcn.net/wp-content/uploads/2018/10/Informe\\_castellano\\_portada.pdf](https://obrasocialbcn.net/wp-content/uploads/2018/10/Informe_castellano_portada.pdf)

PAH. (3 de març, 2020). Entrevista mitjançant comunicació personal.

Pareja, M i Sánchez, M.T. (2012) La política de vivienda en España: Lecciones aprendidas y retos futuros. Recuperat de: [http://www.usc.es/econo/RGE/Vol21\\_2/castelan/bt1c.pdf](http://www.usc.es/econo/RGE/Vol21_2/castelan/bt1c.pdf)

Pareja, M i Sánchez, M.T. (2015). El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿que falta por resolver?. Recuperat de: <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/120025>

Rodríguez, E i López, I. (2011). Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010). Recuperat de: [http://www.unavarra.es/digitalAssets/163/163212\\_ERodriguezLopez.pdf](http://www.unavarra.es/digitalAssets/163/163212_ERodriguezLopez.pdf)

Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge. (Sense Data). Mercat de compravenda. Recuperat de: [http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/)